



für Gemeindevertretung Teichland/Gatojce am:

öffentlich

Vorlage-Nr.: Tei/BA/222/2024

TOP:

Thema:

Bebauungsplanverfahren „Seehafen Teichland,, im Ortsteil Neuendorf der Gemeinde Teichland – Beratung Bebauungsplan in der Fassung von Januar 2024 und Beschluss als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BbgKVerf

Vorberatung mit:

Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Teichland hat auf ihrer Sitzung am 05. November 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seehafen Teichland“, Ortsteil Neuendorf beschlossen (Beschluss Nr. Tei/BA/220/2013).

Ziel des Planverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung des künftigen Sportboothafens, der umliegenden Flächen bzw. Baugebiete sowie deren technischen und verkehrlichen Erschließung am nördlichen Rande des künftigen Cottbuser Ostsees. Der Geltungsbereich umfasst in der aktuellen Fassung des Bebauungsplans (Januar 2024) eine Fläche von ca. 21,0 ha (siehe Anlage 1).

Die Flächen des künftigen Hafens liegen im Bereich des durch Bergrecht gesicherten Tagebaus „Cottbus Nord“, dessen Förderbetrieb im Jahre 2018 beendet wurde. Der Abschlussbetriebsplan vom 22.06.2004 mit Zulassung vom 08.10.2012 liegt vor.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs eingeleitet und eine Grundlage für eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilung der Flächen und ihrer Nutzung geschaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht wird als selbständiger Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein verkehrsplanerische Fachbeitrag erstellt, um verkehrliche Belange in dem Planungsverfahren zu überprüfen und einzuarbeiten. Der Bebauungsplan wird aus dem seit 2011 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Teichland entwickelt.

Zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom Mai 2015 wurde die Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 2 sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund von Unklarheiten bezüglich der finanziellen Situation der Gemeinde und der Finanzierung des Hafenneubaus ruhte die Planung bis zur Wiederaufnahme im Jahr 2019.

Im Frühjahr 2019 wurde ein neuer Entwurf für einen verkleinerten Hafen durch die beauftragten Fachingenieure erarbeitet und vorgelegt. Dieser Entwurf bildete die Grundlage für eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für die landseitige Entwicklung um das Hafenbecken.

Im Ergebnis der Überarbeitung wurde das städtebauliche Strukturkonzept (in der Fassung vom 22.01.2020) als Grundlage für den anzupassenden Entwurf des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 11.02.2020 beschlossen (Beschluss-Nr. Tei/BA/023/2020).

Auf der Grundlage des städtebaulichen Strukturkonzeptes wurde im ersten Halbjahr 2020 der Bebauungsplan-Entwurf angepasst. Anschließend fanden folgende Beteiligungsschritte im Bebauungsplanverfahren statt:

- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf Juli 2020;
- die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf November 2020.

Die Abwägungsberichte zu diesen zwei Beteiligungen wurden 2023 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich (2021-22) erfolgten Baumaßnahmen und der angepassten Grünordnungsplanung aktualisiert. Aus verfahrenstechnischen Gründen wurden die Abwägungsberichte aus diesen Beteiligungen durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.10.2023 gebilligt (Beschluss-Nr. Tei/BA/200/2023 und Beschluss-Nr. Tei/BA/201/2023).

In derselben Sitzung am 10.10.2023 hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan (Entwurf September 2023) mit Grünordnungsplan gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. Tei/BA/202/2023).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf September 2023 fand in der Zeit vom 01. November 2023 bis einschließlich 01. Dezember 2023 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes von September 2023 mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden für die Dauer eines Monats veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB zur Verkürzung der Dauer der Veröffentlichungsfrist und der Frist zur Stellungnahme wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte digital auf der Webseite des Amtes Peitz und auf der Internetplattform des Landes Brandenburg. Um die leichte Zugänglichkeit zu den Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB zu gewährleisten, wurden alle Unterlagen außerdem im Bürgerbüro Amt Peitz ausgelegt; die genauen Öffnungszeiten des Bürgerbüros wurden in der Bekanntmachung genannt.

Eine Einwohnerversammlung zur Erläuterung und Diskussion des Bebauungsplans mit integriertem Umweltbericht und des Grünordnungsplans wurde am 10.11.2023 im Ortsteil Neuendorf durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 über die Veröffentlichung im Internet und die Offenlage informiert; sie wurden „auf elektronischen Weg“, d.h. mit einem Anschreiben vom 30.10.2023 per E-Mail, darüber und über die Möglichkeit zur Stellungnahme benachrichtigt.

Darüber hinaus wurde in der Bekanntmachung der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 darauf hingewiesen, dass Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen gegeben wird. In Anbetracht dessen wurden die Änderungen zum Bebauungsplan in der Bekanntmachung zu genannt.

In der Bekanntmachung wurde gemäß § 4a Abs. 5 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben werden, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Dies galt auch für in der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahmen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Nr. 3

BauGB).

Von der Möglichkeit, die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a Abs. 3 Satz 4 zu beschränken, wurde kein Gebrauch gemacht.

Im Ergebnis der Beteiligungen wurden der Bebauungsplan und seine Begründung redaktionell angepasst. Der Abwägungsbericht der Beteiligungen (Stand Januar 2024) liegt zur Billigung durch die Gemeinde vor.

Da der Bebauungsplan aus dem seit 2011 rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt wurde, muss er nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden.

Neben dem Bebauungsplan (Entwurf), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht, liegt der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Stand Januar 2024) vor.

Der Grünordnungsplan (GOP) beinhaltet ein Maßnahmenkonzept für die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation sowie Waldersatzes aufgrund der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Maßnahmenkonzept umfasst großenteils Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die wiederum den Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet werden. Um die naturschutzrechtliche Kompensation und den Waldersatz planungsrechtlich zu sichern, ist es beabsichtigt, auch der Grünordnungsplan mit Maßnahmenkonzept als Satzung durch die Gemeindevertretung gesondert zu beschließen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BbgKVerf (Kommunalverfassung des Landes Brandenburg) als Satzung zu beschließen und auszufertigen.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Die zusammenfassende Erklärung ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB „über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend in das Internet, hier auf die Webseite des Amtes Peitz einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg zugänglich zu machen.

Einreicher: Amt Peitz
Die Amtsdirektorin
Bauamt

Peitz, den 02.02.2024

gez.
Bauamtsleiter

Beschlussvorschlag:

- Die Gemeinde Teichland beschließt den Bebauungsplan „Seehafen Teichland“ in der Fassung von Januar 2024, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BbgKVerf. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht werden gebilligt.
- Das Bauamt, Amt Peitz wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und öffentlich bekannt zu machen.
- In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

Finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt: ja/nein:

Mittel stehen zur Verfügung		Mittel stehen nicht zur Verfügung		
Produkt/Kostenstelle	Budget	Art (ET, AW)*	HH-Jahr	Betrag in €

Finanzielle Auswirkungen auf den investiven Finanzhaushalt: ja/nein

Mittel stehen zur Verfügung		Mittel stehen nicht zur Verfügung		
Produkt/Kostenstelle	Maßnahme	Art (EZ, AZ)*	HH-Jahr	Betrag in €

Folgekosten: ja/nein

Art der Folgekosten (z.B. Abschreibung, Bewirtschaftungsk.. Unterhaltung)	Jahr	Umfang in €

*) ET...Ertrag AW...Aufwand

*) EZ...Einzahlung AZ...Auszahlung

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des beschließenden Gremiums:

davon anwesend.

Abstimmung: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen**Sachbearbeiter:** Elke Schuppan**mitgezeichnet:**

Kämmerei

Lichtblau, Kerstin

Kenntnisnahme

Bauamt

Exler, Jörg

Zustimmung

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Lageplan mit Umgrenzung des Plangebiets (Geltungsbereich)

Anlage 2: Bebauungsplan „Seehafen Teichland“, Stand Januar 2024, Planzeichnung (A3)

Anlage 3: Begründung des Bebauungsplans mit Umweltbericht